

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- กานต์ อัครพานทิพย์. การประเมินราคาที่ดิน เพื่อโครงการที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษา การประเมินราคาที่ดิน เพื่อโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาเคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538.
- ที่ดิน,กรม. เอกสารประกอบการบรรยาย : งานประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย.
กรุงเทพมหานคร : สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย, 2542.(อัดสำเนา)
- ทับทิม วงศ์ประยูร. ประวัติศาสตร์และลัทธิเศรษฐกิจ .กรุงเทพมหานคร : วี.เจ.พรินต์ติ้ง,2536.
- นิพัทธ์ จิตรประสงค์. หลักและวิธีปฏิบัติในการประเมินราคา. ใน รายงานสัมมนากลุ่มย่อย ครั้งที่ 3 เรื่อง ลดความเสี่ยงของผู้ประกอบการ ด้วย "กลยุทธ์การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์" , หน้า 1 6 สิงหาคม 2537 ณ ห้องประชุม บริษัทหรือฟเฟอร์ตี มาร์เก็ต จำกัด.
- ประสิทธิ์ รัตนพิเศษ. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน. ใน รายงานการสัมมนาเพื่อระดมความคิดเห็น เรื่อง "ความจำเป็นในการจัดทำฐานข้อมูลเพื่อประกอบการประเมินราคา" . 8 กันยายน 2538 ณ ห้องสายทิพย์ 4 โรงแรมอิมพีเรียล คิวินส์ ปาร์ค
- พนม กาญจนเทียมเท่า. "การประเมินราคาทรัพย์สินในสภาวะการณ์ปัจจุบัน โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด หรือวิธีคิดจากต้นทุน ง่ายจริงหรือ", วารสารนักประเมินราคาไทย , 6 (ตุลาคม-ธันวาคม 2542).
- พัลลภ กฤตยานวัช. "แนวทางการพัฒนาระบบข้อมูลที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ", วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ . 21 (เมษายน-มิถุนายน 2543).
- พัลลภ กฤตยานวัช. ภาวะเฟื่องฟูของตลาดอสังหาริมทรัพย์ กับการล่มสลายของสถาบันการเงิน. จุลสารขอส. 8 (มีนาคม 2543).
- พัลลภ กฤตยานวัช. สถานการณ์ธุรกิจการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยและแนวโน้ม . ใน พัลลภ กฤตยานวัช (บรรณาธิการ) , รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2539/2540 , หน้า 93-104. กรุงเทพมหานคร : งานวิชาการ สำนักกรรมการผู้จัดการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2540.

- ไพโรจน์ ชิงศิลป์. หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์ศุภา
คิน, 2538.
- วันชัย ตันท์สกุล. มิติใหม่การพัฒนามาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินสำหรับประเทศไทยสู่
สากล.VAT News 1 (มกราคม 2542).
- วันเพ็ญ เพชรวิไลรัตน์ , สุภาเพ็ญ ณะเฒ และ สุรพล เมฆินทร์อนุกุล. ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลง
ทางเศรษฐกิจ และวัฏจักรทางธุรกิจ ต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. โครงการวิจัย
สำหรับนักศึกษา โครงการประกาศนียบัตรทางการประเมินราคาทรัพย์สิน คณะพาณิชย
ศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2540.
- ศศิธร ปราณาสัตย์. หลักเกณฑ์และวิธีการในการประเมินราคาที่ดิน. วิทยานิพนธ์ปริญญา
มหาบัณฑิต แผนกวิชาการบัญชี บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2516.
- ศิริ เกวลินสฤตดี. ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน . ใน Housing and Real
Estate Financing. (ม.ป.ท.,ม.ป.ป.)
- ศูนย์วิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์. การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์. วารสารธนาคารอาคาร
สงเคราะห์ 16 (มกราคม-มีนาคม 2542) .
- ศูนย์วิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์. ระบบข้อมูลที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ. วาร
สารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 21 (เมษายน-มิถุนายน 2543).
- สมเกียรติ หวังวิบูลย์ชัย. มาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย. วิทยานิพนธ์
ปริญญาเคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย, 2538.
- สมชัย ฤชุพันธุ์. ความไร้เสถียรภาพของเศรษฐกิจมหภาคและสินเชื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทย.
จุลสารธอส. 5 (ธันวาคม 2542).
- สุชิน สุพรชัย. แนวทางการปรับระดับวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สินให้มีมาตรฐานสากล. โครงการ
การวิจัยสำหรับนักศึกษา โครงการประกาศนียบัตรทางการประเมินราคาทรัพย์สิน คณะ
พาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2540.
- โสภณ พรโชคชัย. สถานะประเทศไทยด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และประเมินราคาทรัพย์สิน.
วารสารวงการก่อสร้าง 115 (2538).

ภาษาอังกฤษ

Douglas Scarrett. Property Valuation : The five methods. London : Page Brothers,1991.

Rost,R.O.,Collins,H.G. Land Valuation and Compensation in Australia. 2nd ed.N.S.W.:

Robert Burton Printers.1981.

Shenkel,William M. MODERN REAL ESTATE APPRAISAL. New York: Mcgraw-Hill,1978.

Whipple , R T M . Property Valuation and Analysis. Australia : The Law Book Company ,

1995.



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก ก

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประกาศ เรื่อง การให้ความเห็นชอบผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน
ที่ อจ. 5 /2538

โดยที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนดให้การประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชน ต้องกระทำโดยผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน นั้น

เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการตามข้อกำหนดดังกล่าว สำนักงานจึงกำหนดเกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบผู้ประเมินราคาทรัพย์สินไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ในประกาศนี้

"ทรัพย์สิน" หมายความว่า ที่ดิน อาคาร หรือสิ่งปลูกสร้าง

"ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน" หมายความว่า นิติบุคคลที่มีวัตถุประสงค์ในการประเมินค่าทรัพย์สินเป็นทางค้าปกติ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

"ผู้ประเมินราคาหลัก" หมายความว่า บุคคลที่ลงลายมือชื่อในรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมให้ เป็นผู้ประเมินราคาหลักของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน

"รายงานการประเมินค่าทรัพย์สิน" หมายความว่า รายงานของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินซึ่งระบุรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าทรัพย์สิน

"สมาคม" หมายความว่า สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

"บริษัท" หมายความว่า บริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจ

"บริษัทลูกค้า" หมายความว่า บริษัทที่ออกหลักทรัพย์ หรือบริษัทที่เป็นเจ้าของหลักทรัพย์ ที่จะเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชน

"ผู้บริหาร" หมายความว่า กรรมการ ผู้จัดการ พนักงานระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไป รวมทั้งบุคคลที่มีตำแหน่งซึ่งมีอำนาจหน้าที่ เช่นเดียวกับบุคคลดังกล่าวด้วย

"ผู้ถือหุ้นรายใหญ่" หมายความว่า ผู้ที่ถือหุ้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมในบริษัทลูกค้าเกินกว่าร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทลูกค้า โดยการถือหุ้นดังกล่าวให้นับรวมถึงหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องด้วย

- 2 -

"ผู้ที่เกี่ยวข้อง" หมายความว่า บุคคลหรือห้างหุ้นส่วนตามมาตรา 258(1) ถึง (7)

โดยอนุโลม

"สำนักงาน" หมายความว่า สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ

ตลาดหลักทรัพย์

ข้อ 2 ให้บุคคลที่ประสงค์จะเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินยื่นขอความเห็นชอบจากสำนักงานตามแบบที่แนบท้ายประกาศนี้ พร้อมทั้งชำระค่าธรรมเนียมการขอความเห็นชอบตามอัตราที่สำนักงานประกาศกำหนด

ข้อ 3 บุคคลที่ยื่นคำขอความเห็นชอบตามข้อ 2 เพื่อเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินต้องมีลักษณะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมให้เป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน

(2) ไม่มีประวัติการกระทำความผิดตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือกฎหมายที่ออกตามกฎหมายดังกล่าว หรือพฤติกรรมที่ทำให้สำนักงานพิจารณาได้ว่าผู้ยื่นคำขอความเห็นชอบนั้น มีคุณสมบัติไม่เหมาะสมที่จะเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ต้องมีความรับผิดชอบต่อสาธารณชน

(3) มีผู้บริหาร และผู้ประเมินราคาหลัก ที่มีจริยธรรม มีความสามารถ หรือมีประสบการณ์ในธุรกิจที่จะดำเนินการ มีความซื่อสัตย์สุจริต มีความตั้งใจที่จะดำเนินการอย่างต่อเนือง มีความเข้าใจและรับผิดชอบต่อสาธารณชน และไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

(ก) มีประวัติเคยถูกไล่ออก ปลดออก ให้ออก หรือต้องคดีเนื่องจากการกระทำทุจริต

(ข) มีประวัติการทำงานอันส่อไปในทางไม่สุจริต

(ค) มีประวัติการบริหารงานหรือการกระทำอื่นใดอันเป็นเหตุให้เกิดการกระทำความผิดตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หลายครั้งหรือที่เป็นความผิดร้ายแรงอันแสดงถึงการขาดความรับผิดชอบหรือความรอบคอบในการบริหารงาน หรือมีประวัติการดำเนินงานอื่นที่ทำให้สำนักงานพิจารณาได้ว่า มีคุณสมบัติไม่เหมาะสมในการเป็นผู้บริหาร หรือผู้ลงลายมือชื่อในรายงานการประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งต้องมีความรับผิดชอบต่อสาธารณชน

(4) ไม่มีประวัติการขาดความรับผิดชอบหรือขาดจรรยาบรรณในการประกอบวิชาชีพเยี่ยงผู้มีวิชาชีพจะพึงกระทำในการประเมินค่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน

- 3 -

ข้อ 4 ในการพิจารณาขอความเห็นชอบ สำนักงานอาจแจ้งให้ผู้ขอความเห็นชอบมาชี้แจง หรือส่งเอกสารหลักฐานอื่นเพิ่มเติมได้ ความที่เห็นสมควร และให้ผู้ขอความเห็นชอบมาชี้แจงหรือส่งเอกสารหลักฐานนั้นภายในเวลาที่สำนักงานกำหนด

ในกรณีที่ผู้ขอความเห็นชอบไม่มาชี้แจงหรือไม่ส่งเอกสารหลักฐานภายในระยะเวลาที่สำนักงานกำหนด สำนักงานจะถือว่าผู้ขอความเห็นชอบไม่ประสงค์จะขอความเห็นชอบเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอีกต่อไป

ข้อ 5 สำนักงานจะแจ้งผลการพิจารณาขอความเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้เอกสารหลักฐานที่ถูกต้องครบถ้วน หากสำนักงานไม่ให้ความเห็นชอบ สำนักงานจะแจ้งเหตุผลให้ผู้ขอความเห็นชอบทราบ

ในกรณีที่สำนักงานไม่ให้ความเห็นชอบ เนื่องจากผู้ขอความเห็นชอบมีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 3(2) หรือ (3) หรือ (4) สำนักงานจะกำหนดระยะเวลาหรือเงื่อนไขในการรับพิจารณาขอความเห็นชอบของผู้ขอความเห็นชอบรายนั้นในคราวต่อไป และเมื่อพ้นระยะเวลาหรือผู้ขอความเห็นชอบได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวแล้ว หากบุคคลนั้นประสงค์จะยื่นคำขอความเห็นชอบใหม่ สำนักงานจะไม่นำประวัติการกระทำที่เป็นเหตุให้สำนักงานเคยไม่ให้ความเห็นชอบมาประกอบการพิจารณาอีก

ข้อ 6 การให้ความเห็นชอบบุคคลที่ยื่นคำขอความเห็นชอบตามประกาศนี้มีกำหนดระยะเวลาคร่าวละ 1 ปีนับแต่วันที่สำนักงานกำหนดไว้ในหนังสือแจ้งการให้ความเห็นชอบ

ข้อ 7 ในการประเมินค่าทรัพย์สิน ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้

(1) ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินราคาทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในการประกอบวิชาชีพ เยี่ยงผู้มีวิชาชีพจะพึงกระทำในกิจการ เช่นว่านั้น

(2) ประเมินค่าทรัพย์สินโดยใช้หลักเกณฑ์การประเมินค่าทรัพย์สิน และจัดทำรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินตามแนวทางที่สมาคมกำหนดสำหรับการประเมินค่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ในกรณีที่สมาคมมิได้กำหนดไว้ ให้ใช้มาตรฐานการประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ยอมรับในระดับสากล เช่น มาตรฐานที่กำหนดโดย Royal Institution of Chartered Surveyors หรือ American Institute of Real Estate Appraisers เป็นต้น

ข้อ 8 เว้นแต่สำนักงานจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ห้ามมิให้ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินจัดทำรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

(1) ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้อง เป็นผู้ถือหุ้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมในบริษัทลูกค้า

- 4 -

- (2) บริษัทลูกค้า รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องกับเป็นผู้ถือหุ้นในผู้ประเมินราคาทรัพย์สินไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
- (3) ผู้บริหารของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน หรือบุคคลที่ลงลายมือชื่อในรายงานการประเมินค่าทรัพย์สิน เป็นผู้บริหาร พนักงาน หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ในบริษัทลูกค้า
- (4) ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นตัวแทนจำหน่ายทรัพย์สินที่ประเมินค่านั้นในวันที่จัดทำรายงานการประเมินค่าทรัพย์สิน
- (5) ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน เคย เป็นหรือคาดว่าจะ เป็นตัวแทนจำหน่ายทรัพย์สินที่ประเมินค่านั้น ภายในระยะเวลา 6 เดือนก่อนหรือหลังวันที่จัดทำรายงานการประเมินค่าทรัพย์สิน
- (6) ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินมีความเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม กับบริษัทลูกค้า หรือกับทรัพย์สินที่ประเมินค่าในลักษณะอื่นที่อาจ เป็นเหตุให้ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างอิสระ

ข้อ 9 หากสำนักงานพบว่าผู้ประเมินราคาทรัพย์สินรายใดไม่สามารถดำรงลักษณะให้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 3 หรือปฏิบัติหน้าที่บกพร่อง ไม่เหมาะสม หรือไม่ครบถ้วน หรือฝ่าฝืน ข้อกำหนดความประกาศนี้ สำนักงานอาจดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) สั่งให้มาชี้แจง หรือส่งเอกสาร หรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง
 - (2) สั่งให้แก้ไขการกระทำ หรือสั่งให้กระทำหรืองดเว้นการกระทำ
 - (3) สั่งพักการให้ความเห็นชอบ เป็นระยะเวลาที่กำหนด ในกรณีที่
 - (ก) เหตุความที่กำหนดไว้ข้างต้นมีลักษณะร้ายแรง
 - (ข) มีเหตุความที่กำหนดไว้ข้างต้น เกิดซ้ำขึ้นอีกภายในช่วง 2 ปี ใด ๆ
 - (ค) ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินไม่ดำเนินการตามคำสั่งตาม (1) หรือ (2)
 ในกรณีที่สำนักงานกำหนดระยะเวลาการสั่งพักการให้ความเห็นชอบตามวรรคหนึ่ง (3) อันเป็นผลให้ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินนั้นไม่อาจลงนามในรายงานประเมินค่าทรัพย์สินได้อีกตลอด ระยะเวลาการให้ความเห็นชอบที่ยังเหลืออยู่ สำนักงานอาจกำหนดระยะเวลาหรือเงื่อนไข ในการรับพิจารณาขอความเห็นชอบของบุคคลนั้นในคราวต่อไปด้วยก็ได้
- เมื่อพ้นระยะเวลาที่สำนักงานสั่งพักการให้ความเห็นชอบตามวรรคหนึ่ง (3) หรือ ระยะเวลาการรับพิจารณาขอความเห็นชอบสอง หรือ เมื่อบุคคลที่ถูกสั่งพักการให้ความเห็นชอบได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สำนักงานกำหนดในวรรคสองแล้ว สำนักงานจะไม่นำประวัติการกระทำที่เป็นเหตุให้ สำนักงานสั่งพักการให้ความเห็นชอบนั้นมาประกอบการพิจารณาการให้ความเห็นชอบอีก

- 5 -

การสั่งพักการให้ความเห็นชอบตามวรรคหนึ่ง (3) ไม่มีผลกระทบต่อการประเมิน
ค่าทรัพย์สินตามรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ได้ยื่นต่อสำนักงานก่อนวันที่สำนักงานสั่งพักการ
ให้ความเห็นชอบนั้น

ประกาศ ณ วันที่ ๕๓ เมษายน พ.ศ. 2538



(นายกเอกกมล คีรีวิชัย)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบคำขอความเห็นชอบ เป็นผู้ประ เมิ่นราคาทรัพย์สิน

วันที่ _____

เรียน เลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ข้าพเจ้าบริษัท _____ (ชื่อภาษาไทยและภาษาอังกฤษ) ที่ตั้งสำนักงานใหญ่
โทรศัพท์ _____

ขอยืนยันว่าข้าพเจ้าได้รับความ เห็นชอบจากสมาคมผู้ประ เมิ่นค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยให้เป็น
บริษัทประ เมิ่นค่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการ เปิด เผยข้อมูลต่อประชาชน ตั้งแต่วันที่
_____ เป็นระยะเวลา _____ และประสงค์จะเป็น
ผู้ประ เมิ่นราคาทรัพย์สินที่ได้รับความ เห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยขอแจ้ง
รายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ให้อธิบายความเป็นมา เช่น ผู้เริ่มจัดตั้งบริษัท วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งบริษัท
ทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว เป็นต้น
ลักษณะการประกอบธุรกิจ และโครงสร้างการจ้ดองค์กร พร้อมทั้งโครงสร้างรายได้
ในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

2. ผู้บริหารและผู้ประ เมิ่นราคาหลัก

- ให้ระบุรายชื่อกรรมการ และผู้ประ เมิ่นราคาหลัก พร้อมทั้งประวัติการทำงาน
ในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา คุณวุฒิการศึกษา การเป็นสมาชิกสมาคมหรือองค์กร เกี่ยวกับการประ เมิ่น
ค่าทรัพย์สิน และประวัติการกระทำผิดตามกฎหมายในระยะ 10 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขอความเห็นชอบ
รวมทั้งข้อพิพาทหรือการถูกฟ้องร้องที่อยู่ระหว่างตัดสิน

- ให้ระบุจำนวนของพนักงานประ เมิ่นราคา

3. โครงสร้างการถือหุ้น

ให้ระบุกลุ่มผู้ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 5 ขึ้นไป

4. การถือหุ้นในบริษัทอื่น

ให้ระบุรายชื่อบริษัทที่ผู้ประ เมิ่นราคาถือหุ้นโดยทางตรงและทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 5

ขึ้นไป

- 2 -

5. ประวัติการเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน

ให้ระบุงานที่รับประเมินราคาในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา โดยมีรายละเอียดอย่างน้อย ดังนี้ จำนวนงานที่รับประเมิน ชื่อของบริษัทผู้ว่าจ้างให้ประเมินราคาและชื่อเจ้าของทรัพย์สินที่ผู้ว่าจ้างให้ประเมินราคา ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมิน วัตถุประสงค์ของการประเมิน วิธีการประเมิน มูลค่าที่ประเมิน วันที่จัดทำรายงานการประเมินค่าทรัพย์สิน

ทั้งนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้ามีความสามารถ และมีความรับผิดชอบสำหรับการประเมินค่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ รวมทั้งมีความรู้ความเข้าใจและจะปฏิบัติตามแนวทางการประเมินค่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะที่สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยกำหนด รวมทั้งข้อกำหนดในประกาศเกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบผู้ประเมินราคาทรัพย์สินของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ (กรรมการผู้มีอำนาจผูกพันลงนามของบริษัททุกท่าน)
ประทับตราบริษัท (ถ้ามี)

เอกสารประกอบ

1. หนังสือยืนยันการได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ให้เป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
2. สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์
3. สำเนาหนังสือบริษัทสนธิและข้อบังคับของบริษัทที่กระทรวงพาณิชย์รับรอง
4. สำเนาทะเบียนผู้ถือหุ้นที่กระทรวงพาณิชย์รับรองล่าสุด
5. สำเนาสัญญาให้บุคคลอื่นมีอำนาจเด็ดขาดในการบริหารงาน (ถ้ามี)



สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประกาศ เรื่อง การแก้ไขเพิ่มเติมการให้ความเห็นชอบผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน
ที่ อจ. 2 /2539

โดยที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนดให้การประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชน ต้องกระทำโดยผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการตามข้อกำหนดดังกล่าว สำนักงานจึงกำหนดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบผู้ประเมินราคาทรัพย์สินไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ในประกาศนี้

“ประกาศที่ อจ. 5/2538” หมายความว่า ประกาศ เรื่อง การให้ความเห็นชอบผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ที่ อจ. 5/2538 ลงวันที่ 28 เมษายน 2538

“สมาคม” หมายความว่า สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

“รายงานการประเมินค่าทรัพย์สิน” หมายความว่า รายงานของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินซึ่งระบุรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าทรัพย์สินตามประกาศที่ อจ. 5/2538


“สำนักงาน” หมายความว่า สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ข้อ 2 มิให้นำความในข้อ 3(1) แห่งประกาศที่ อจ. 5/2538 มาใช้บังคับกับบุคคลที่เคยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้เป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินตามประกาศที่ อจ. 5/2538 ก่อนวันที่ประกาศฉบับนี้ใช้บังคับ และยื่นคำขอความเห็นชอบเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินตามประกาศที่ อจ.5/2538 ต่อสำนักงานก่อนวันที่ 30 ธันวาคม 2539 ทั้งนี้ บุคคลดังกล่าวต้องยื่นขอความเห็นชอบต่อสมาคมเพื่อเป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชนแล้ว

ข้อ 3 ในกรณีที่บุคคลตามข้อ 2 ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้เป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินแล้ว หากปรากฏต่อมาภายหลังว่าสมาคมปฏิเสธไม่ให้ความเห็นชอบบุคคลดังกล่าว เป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน ให้การให้ความเห็นชอบของสำนักงานที่ให้บุคคลดังกล่าวเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินตามประกาศที่ อจ. 5/2538 เป็นอันสิ้นสุดลงในวันที่สมาคมมีหนังสือปฏิเสธการให้ความเห็นชอบ

การสิ้นสุดการให้ความเห็นชอบของสำนักงานตามวรรคหนึ่ง ไม่มีผลกระทบต่อ การประเมินค่าทรัพย์สินตามรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ได้ยื่นต่อสำนักงานก่อนวันที่การให้ ความเห็นชอบสิ้นสุดลง

ประกาศ ณ วันที่ 11 ตุลาคม พ.ศ. 2539


(นายปรกรณ์ มาลากุล ณ อยุธยา)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประกาศ เรื่อง การให้ความเห็นชอบและการดำเนินงาน
ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ที่ อน. 2/2540

โดยที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้ออกประกาศ
ที่ กน. 11/2540 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2540 กำหนดให้บริษัทจัดการต้องจัดให้มีบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน
ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน เพื่อทำการประเมินค่าและการสอบทานการประเมินค่า
อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ดังนั้น สำนักงานจึงกำหนด
หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบและการดำเนินงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไว้
ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา
เป็นต้นไป

ข้อ 2 ในประกาศนี้

“บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน” หมายความว่า นิติบุคคลที่มีวัตถุประสงค์ในการ
ประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินเป็นทางค้าปกติ และได้รับความเห็นชอบจาก
สำนักงานให้เป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมได้

“ผู้ประเมินหลัก” หมายความว่า ผู้ที่รับผิดชอบในการประเมินค่าหรือการสอบทาน
การประเมินค่า ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้เป็นผู้ประเมินหลักของกองทุนรวมได้ และ
ลงลายมือชื่อในรายงานการประเมินค่า

“รายงานการประเมินค่า” หมายความว่า รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน
ซึ่งระบุรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลัก
เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว

“บริษัทจัดการ” หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบ
ธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม

“การประเมินค่า” หมายความว่า การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน โดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่

“การสอบทานการประเมินค่า” หมายความว่า การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมีได้มีการสำรวจทรัพย์สิน

“กองทุนรวม” หมายความว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

“กองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง” หมายความว่า กองทุนรวมซึ่งกำหนดเพียงประเภทและทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าไว้ในโครงการ

“โครงการ” หมายความว่า โครงการจัดการกองทุนรวมของบริษัทจัดการ

“สมาคม” หมายความว่า สมาคมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อทำการส่งเสริมและควบคุมดูแลการประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินที่ได้รับการยอมรับจากสำนักงาน เพื่อพิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับบุคคลที่ยื่นคำขอความเห็นชอบเป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก รวมทั้งกำหนดมาตรฐานวิชาชีพและจรรยาบรรณในการประกอบวิชาชีพของผู้ประเมินหลัก

“ผู้ที่เกี่ยวข้อง” หมายความว่า บุคคลหรือห้างหุ้นส่วนตามมาตรา 258 (1) ถึง (7) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยอนุโลม

“ผู้บริหาร” หมายความว่า กรรมการ ผู้จัดการ พนักงานระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไป รวมทั้งบุคคลที่มีตำแหน่งซึ่งมีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลดังกล่าวด้วย

“ผู้ถือหุ้นรายใหญ่” หมายความว่า ผู้ที่ถือหุ้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมในบริษัทจัดการเกินร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทจัดการ โดยการถือหุ้นดังกล่าวให้นับรวมถึงหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องด้วย

“สำนักงาน” หมายความว่า สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

หมวด 1

บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ข้อ 3 ให้นักลที่ประสงค์จะเป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินยื่นคำขอความเห็นชอบต่อสำนักงานพร้อมทั้งเอกสารหลักฐานตามแบบที่กำหนดท้ายประกาศนี้

ข้อ 4 บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

(1) ต้องเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน และสามารถประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชน และมีหลักฐานจากสมาคมแสดงว่าเป็นบุคคลที่สามารถทำการประเมินค่าได้ด้วย

(2) มีผู้ประเมินหลักอย่างน้อยสองคน

(3) ไม่อยู่ในระหว่างการถูกสั่งพักการให้ความเห็นชอบเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน

(4) ไม่อยู่ในระหว่างการถูกสั่งพักการให้ความเห็นชอบเป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ข้อ 5 การพิจารณาคำขอความเห็นชอบตามข้อ 3 สำนักงานมีอำนาจแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ยื่นคำขอมาชี้แจง ส่งคืนฉบับหรือสำเนาเอกสารหรือหลักฐานใด ๆ เพิ่มเติมได้ตามที่เห็นสมควรภายในระยะเวลาที่สำนักงานกำหนด

ในกรณีที่บุคคลดังกล่าวไม่ดำเนินการภายในระยะเวลาที่สำนักงานกำหนดตามวรรคหนึ่ง สำนักงานจะถือว่าบุคคลนั้นไม่ประสงค์ขอความเห็นชอบอีกต่อไป

ข้อ 6 สำนักงานจะแจ้งผลการพิจารณาเห็นชอบตามข้อ 3 ให้ผู้ยื่นคำขอทราบภายในสามสิบวันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ได้รับคำขอและเอกสารหลักฐานถูกต้องครบถ้วน และในกรณีที่สำนักงานไม่ให้ความเห็นชอบ สำนักงานจะแจ้งเหตุผลให้ผู้ยื่นคำขอทราบ

ข้อ 7 การให้ความเห็นชอบบุคคลที่ยื่นคำขอความเห็นชอบเป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตามประกาศนี้ มีกำหนดระยะเวลาเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน

ข้อ 8 ห้ามมิให้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทำการประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่าในกรณีดังต่อไปนี้ เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร ซึ่งได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน

(1) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทจัดการไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

(2) บริษัทจัดการ รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

(3) ผู้บริหารของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือผู้ประเมินหลัก เป็นผู้บริหาร พนักงาน หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทจัดการ

(4) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและบริษัทจัดการมีผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นบุคคลเดียวกัน ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(5) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเป็นหรือเคยเป็นตัวแทนซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ใด ของกองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง ในวันที่ทำการประเมินค่า หรือในระยะเวลาหกเดือนก่อนวันที่ ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น

(6) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินมีความเกี่ยวข้องกับหรือมีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมในบริษัทจัดการ กองทุนรวม หรืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ ประเมินค่าในลักษณะอื่นที่อาจเป็นเหตุให้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่าง อิสระ

ข้อ 9 บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินต้องดูแลให้ผู้ประเมินหลักปฏิบัติหน้าที่ตาม มาตรฐานวิชาชีพและจรรยาบรรณในการประกอบวิชาชีพตามข้อ 16

ข้อ 10 ในกรณีที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่มีผู้ประเมินหลักหรือมีผู้ประเมินหลัก น้อยกว่าสองคน หรือในกรณีที่ผู้ประเมินหลักพ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ให้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) มีหนังสือแจ้งให้สำนักงานทราบภายในสิบห้าวันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่มี ข้อเท็จจริงนั้น

(2) จัดให้มีผู้ประเมินหลักไม่น้อยกว่าสองคนภายในสามเดือนนับตั้งแต่วันถัดจาก วันที่ไม่มีผู้ประเมินหลักหรือมีผู้ประเมินหลักน้อยกว่าสองคน

ในระหว่างที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินมีผู้ประเมินหลักน้อยกว่าสองคน ห้ามมิให้ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้นทำการประเมินค่า

ข้อ 11 ในกรณีที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้าม ตามที่กำหนดในข้อ 4 หรือปฏิบัติหน้าที่บกพร่อง ไม่เหมาะสม หรือไม่ครบถ้วน หรือฝ่าฝืนหรือ ไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามประกาศนี้หรือประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน สำนักงานอาจดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) สั่งให้มาชี้แจง ส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

(2) สั่งให้แก้ไขการกระทำ หรือสั่งให้กระทำหรืองดเว้นการกระทำ

(3) สั่งพักการให้ความเห็นชอบเป็นระยะเวลาที่กำหนด หากปรากฏว่า

(ก) เหตุตามที่กำหนดไว้ข้างต้นมีลักษณะร้ายแรง

(ข) มีการปฏิบัติฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ข้างต้นเกิดซ้ำขึ้นอีก

ภายในช่วงสองปีใด ๆ

(ค) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ดำเนินการตามคำสั่งตาม (1) หรือ (2)

ในกรณีที่สำนักงานกำหนดระยะเวลาการสั่งพักการให้ความเห็นชอบตามวรรคหนึ่ง (3) อันเป็นผลให้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้นไม่อาจทำการประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่าได้อีกตลอดระยะเวลาการให้ความเห็นชอบที่ยังเหลืออยู่ สำนักงานอาจกำหนดระยะเวลาหรือเงื่อนไขในการรับพิจารณาคำขอความเห็นชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้นในคราวต่อไปด้วยก็ได้

เมื่อพ้นระยะเวลาที่สำนักงานสั่งพักการให้ความเห็นชอบตามวรรคหนึ่ง (3) หรือพ้นกำหนดระยะเวลาการรับพิจารณาคำขอความเห็นชอบตามวรรคสอง หรือเมื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ถูกสั่งพักการให้ความเห็นชอบได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สำนักงานกำหนดตามวรรคสองแล้ว สำนักงานจะไม่นำประวัติการกระทำที่เป็นเหตุให้สั่งพักการให้ความเห็นชอบนั้นมาประกอบการพิจารณาให้ความเห็นชอบอีก

การสั่งพักการให้ความเห็นชอบตามวรรคหนึ่ง (3) ไม่มีผลกระทบต่อ การประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าตามรายงานการประเมินค่าที่ได้ทำไว้ก่อนวันที่สำนักงานสั่งพักการให้ความเห็นชอบ

หมวด 2

ผู้ประเมินหลัก

ข้อ 12 ให้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ประสงค์จะแต่งตั้งผู้ใดเป็นผู้ประเมินหลักยื่นคำขอความเห็นชอบต่อสำนักงานพร้อมทั้งเอกสารหลักฐานตามแบบที่กำหนดท้ายประกาศนี้

ข้อ 13 ผู้ประเมินหลักต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

- (1) เป็นพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่เสนอรายชื่อเพื่อขอความเห็นชอบจากสำนักงาน
- (2) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการประเมินค่าทรัพย์สินอย่างต่อเนื่องไม่น้อยกว่าห้าปี และได้รับความเห็นชอบจากสมาคม เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร ซึ่งได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน
- (3) เป็นสมาชิกของสมาคม
- (4) ผ่านการอบรมหลักสูตรเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินที่สำนักงานยอมรับ
- (5) ไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกในความผิดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กระทำโดยทุจริต

(6) ไม่เคยถูกบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากหน้าที่ เนื่องจากไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามมาตรฐานวิชาชีพและจรรยาบรรณในการประกอบวิชาชีพตาม

ข้อ 16

- (7) ไม่อยู่ในระหว่างการถูกสั่งพักการให้ความเห็นชอบเป็นผู้ประเมินหลัก

ข้อ 14 ให้นำข้อ 5 และข้อ 6 มาใช้บังคับกับการพิจารณาคำขอความเห็นชอบเป็นผู้ประเมินหลักโดยอนุโลม

ข้อ 15 ผู้ประเมินหลักต้องเข้ารับการอบรมในหลักสูตรเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินที่สำนักงานขอมรับอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง และให้ส่งหลักฐานการอบรมดังกล่าวให้สำนักงานภายในสิบห้าวันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ได้รับหลักฐานการอบรม

ข้อ 16 ในการประเมินค่าและการสอบทานการประเมินค่า ผู้ประเมินหลักต้องปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรฐานวิชาชีพและจรรยาบรรณในการประกอบวิชาชีพของสมาคมที่ตนเป็นสมาชิกตามที่สมาคมดังกล่าวกำหนด

ข้อ 17 ในกรณีที่ผู้ประเมินหลักขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ 13 หรือปฏิบัติหน้าที่บกพร่อง ไม่เหมาะสม หรือไม่ครบถ้วน หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามประกาศนี้หรือประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน สำนักงานอาจดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) สั่งให้มาชี้แจง ส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง
- (2) สั่งให้แก้ไขการกระทำ หรือสั่งให้กระทำหรืองดเว้นการกระทำ
- (3) สั่งพักการให้ความเห็นชอบเป็นระยะเวลาที่กำหนด หากปรากฏว่า
 - (ก) เหตุตามที่กำหนดไว้ข้างต้นมีลักษณะร้ายแรง
 - (ข) มีการปฏิบัติฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ข้างต้นเกิดซ้ำขึ้นอีก

ภายในช่วงสองปีใด ๆ

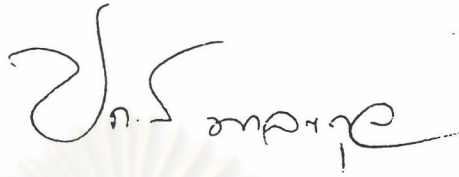
(ค) ผู้ประเมินหลักไม่ดำเนินการตามคำสั่งตาม (1) หรือ (2)

ในกรณีที่สำนักงานกำหนดระยะเวลาการสั่งพักการให้ความเห็นชอบตามวรรคหนึ่ง (3) อันเป็นผลให้ผู้ประเมินหลักนั้นไม่อาจทำการประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่าได้ สำนักงานอาจกำหนดระยะเวลาหรือเงื่อนไขในการรับพิจารณาคำขอความเห็นชอบของผู้ประเมินหลักนั้นในคราวต่อไปด้วยก็ได้

เมื่อพ้นระยะเวลาที่สำนักงานสั่งพักการให้ความเห็นชอบตามวรรคหนึ่ง (3) หรือพ้นกำหนดระยะเวลาการรับพิจารณาคำขอความเห็นชอบตามวรรคสอง หรือเมื่อผู้ประเมินหลักที่ถูกสั่งพักการให้ความเห็นชอบได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สำนักงานกำหนดตามวรรคสองแล้ว สำนักงานจะไม่นำประวัติการกระทำที่เป็นเหตุให้สั่งพักการให้ความเห็นชอบนั้นมาประกอบการพิจารณาให้ความเห็นชอบอีก

การสั่งพักการให้ความเห็นชอบตามวรรคหนึ่ง (3) ไม่มีผลกระทบต่อการประเมินค่า
หรือการสอบทานการประเมินค่าตามรายงานการประเมินค่าที่ได้ทำไว้ก่อนวันที่สำนักงานสั่งพักการ
ให้ความเห็นชอบ

ประกาศ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2540



(นายปรกรณ์ มาลากุล ณ อยุธยา)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบคำขอความเห็นชอบเป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

วันที่

เรียน เลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

ข้าพเจ้าบริษัท.....

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่.....

หมายเลขโทรศัพท์.....

มีความประสงค์

ขอความเห็นชอบเป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ขอต่ออายุการเป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

และขอยืนยันว่า ข้าพเจ้ามีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามในการเป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตามที่กำหนดดังนี้

1. เป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคปอ. ประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน และสามารถประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชน และมีหลักฐานจากสมาคมแสดงว่าเป็นบุคคลที่สามารถทำการประเมินค่าได้
2. มีผู้ประเมินหลักอย่างน้อยสองคน (ในกรณีเป็นการขอความเห็นชอบครั้งแรก บริษัทได้ยื่นขอความเห็นชอบผู้ประเมินหลักจำนวน _____ ราย มาพร้อมนี้แล้ว)
3. ไม่อยู่ในระหว่างการถูกสั่งพักการให้ความเห็นชอบเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน
4. ไม่อยู่ระหว่างการถูกสั่งพักการให้ความเห็นชอบเป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ ขอรับรองว่า ข้าพเจ้ามีความสามารถและมีความรับผิดชอบในการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และจะปฏิบัติตามข้อกำหนดในประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบและการดำเนินงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งจะดูแลให้ผู้ประเมินหลักปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรฐานวิชาชีพและจรรยาบรรณตามที่กำหนดโดยสมาคมที่ได้รับการยอมรับจากสำนักงาน

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ.....(ผู้มีอำนาจลงนาม)

(.....)

ประทับตราบริษัท (ถ้ามี)

- สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือรับรองจากสมาคมว่าเป็นบุคคลที่สามารถทำการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ประเมินหลักของบริษัท พร้อมระบุอายุ สัญชาติ เลขทะเบียนที่ได้รับความเห็นชอบวันที่ได้รับความเห็นชอบ
- แบบคำขอรับความเห็นชอบเป็นผู้ประเมินหลักของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

แบบคำขอรับความเห็นชอบเป็นผู้ประเมินหลักของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

วันที่

เรียน เลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

ด้วยข้าพเจ้าบริษัท.....

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่.....

..... หมายเลขโทรศัพท์.....

อยู่ระหว่างขอความเห็นชอบเป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้เป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามหนังสือ
ของสำนักงานเลขที่ ลงวันที่.....

มีความประสงค์ขอความเห็นชอบให้บุคคลดังรายนามดังต่อไปนี้ เป็นผู้ประเมินหลักเพื่อทำการประเมินค่าทรัพย์สิน
ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

.....
.....
.....
.....

ทั้งนี้ บริษัทได้ตรวจสอบรายละเอียดประวัติของบุคคลที่บริษัทขอรับความเห็นชอบดังกล่าวข้างต้นแล้ว
ขอรับรองว่า เป็นบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามข้อกำหนดในประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบ
และการดำเนินงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ พร้อมนี้ได้แนบเอกสาร
ที่เกี่ยวข้องและรายละเอียดตามแบบประวัติผู้ประเมินหลักมาเพื่อประกอบการพิจารณาด้วยแล้ว

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ.....(ผู้มีอำนาจลงนาม)

(.....)

ประทับตราบริษัท (ถ้ามี)

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบประวัติผู้ประเมินหลักจำนวน _____ ราย

แบบประวัติผู้ประเมินหลัก

วันที่.....

1. ชื่อ (ภาษาไทย)

ชื่อ (ภาษาอังกฤษ)

2. ที่อยู่

.....

3. เกิดเมื่อวันที่.....อายุ.....ปี

4. สัญชาติ.....

5. เลขที่บัตรประชาชน/หนังสือเดินทาง.....

6. สถานที่ทำงาน.....

ตั้งอยู่ที่.....

.....หมายเลขโทรศัพท์.....

7. ประวัติการศึกษา

ชื่อสถาบันที่สำเร็จการศึกษา	วุฒิการศึกษาและสาขาวิชาหลัก	ปีที่สำเร็จการศึกษา
-----------------------------	-----------------------------	---------------------

.....

.....

.....

.....

8. ประวัติการผ่านการอบรมเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินในระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา

หลักสูตร	จัดโดย	สถานที่จัด	เมื่อ
----------	--------	------------	-------

.....
.....
.....
.....
.....

9. ประสบการณ์ในการทำงาน 5 ปีย้อนหลัง

ชื่อสถานที่ทำงาน	ตำแหน่งครั้งสุดท้าย	ลักษณะงานที่รับผิดชอบ	ตั้งแต่-ถึง (รวม.....ปี)
.....
.....
.....
.....
.....

ขอรับรองว่าข้อความที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นความจริงทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ(เจ้าของประวัติ)
(.....)

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. หนังสือให้ความเห็นชอบของสมาคม.....

2. ภาพถ่ายบัตรประจำตัวประชาชน/หนังสือเดินทาง

3. สำเนาหลักฐานทางการศึกษา

4. สำเนาวุฒิบัตรการฝึกอบรมในหลักสูตรการประเมินค่าทรัพย์สินที่สำนักงานยอมรับ

ศูนย์วิจัยทรัพย์สิน
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก ข

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หลักปฏิบัติการประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงของ

สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน(สปท.)²⁴

เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดและออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว ห้องชุดอาคารชุดดังกล่าวย่อมพร้อมที่จะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ได้ โดยการโอนห้องชุดห้องแรกจะต้องดำเนินการพร้อมกับการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตามนัยมาตรา 31 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดได้รับการจดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมายแล้วจึงสามารถจดทะเบียนโอนห้องชุดห้องอื่นๆ ต่อไปได้

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการเช่นเดียวกับการจดทะเบียนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยปฏิบัติตามหมวด 6 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และในส่วนของค่าธรรมเนียมก็ให้นำมาตรา 104, 405 และ 106 มาใช้บังคับด้วยโดยอนุโลม

ความในมาตรา 104 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนี้ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมเมื่อ พ.ศ.2535 ได้กำหนดไว้ว่าในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ นั้น ให้ผู้ขอเสียค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามราคาประเมิน ตามมาตรา 105 เบญจ คือราคาประเมินที่กำหนดโดยกรมที่ดินนั่นเอง ดังนั้นจึงจำเป็นจะต้องมีการประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดขึ้นไว้เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนโอนห้องชุดได้ ซึ่งในการประเมินราคาดังกล่าวสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการ โดยปฏิบัติตามระเบียบคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ (พ.ศ.2535) หมวด 3 และเพื่อไม่ให้เสียเวลาแก่ผู้ประกอบการ กรมที่ดินจึงวางทางปฏิบัติให้เจ้าหน้าที่สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินร่วมไปตรวจสอบเพื่อวิเคราะห์กำหนดราคาประเมินห้องชุด ในวันเดียวกันกับการตรวจสอบของสำนักงานที่ดินเพื่อจดทะเบียนอาคารชุด

²⁴ วันชัย ตันท์สกุล, "การประเมินราคาและจดทะเบียนอาคารชุด," บรรยาย ณ อาคารศุภชาติเพลส สุขุมวิท 39, 4 สิงหาคม 2538.

วิธีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

ตามระเบียบคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ พ.ศ.2535 หมวด 3 ได้กำหนดวิธีการประเมินราคาหรือกำหนดราคาประเมินห้องชุดไว้ว่า ในขั้นตอนแรกเจ้าหน้าที่จะต้องทำการสำรวจและจัดเก็บข้อมูลคือ

- (1) ราคาซื้อขาย เงื่อนไขสัญญาซื้อขาย หรือค่าเช่าของห้องชุดในแต่ละชั้นของห้องชุดนั้น และข้อมูลลักษณะเดียวกันของอาคารชุดอื่นที่คล้ายคลึงกันในบริเวณใกล้เคียง
- (2) ปริมาณและคุณภาพเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง
- (3) สิ่งอำนวยความสะดวกและการให้บริการในอาคารชุดนั้น
- (4) คุณภาพของวัสดุ และการตกแต่งภายในห้องชุดในลักษณะที่เป็นส่วนควบ
- (5) ประเภทของห้องชุดที่ใช้ประโยชน์แตกต่างกัน เช่น ห้องชุดพาณิชย์กรรม ห้องชุดสำนักงาน และห้องชุดพักอาศัย เป็นต้น
- (6) แบบและตำแหน่งที่ตั้งห้องชุดในอาคารชุดนั้น
- (7) ระบบการบริหารและการจัดการทรัพย์ส่วนกลาง
- (8) ราคาตลาดของที่ดินอันเป็นทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดและต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร ณ วันขอจดทะเบียนอาคารชุด

หลังจากนั้นจึงนำข้อมูลที่สำรวจและจัดเก็บได้ มาวิเคราะห์กำหนดราคาโดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีคือ

- (1) ให้ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด กรณีที่มีข้อมูลราคาซื้อขายห้องชุดในอาคารชุดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน และตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกัน
- (2) ให้ใช้วิธีคิดจากรายได้ กรณีมีข้อมูลค่าเช่าห้องชุดในอาคารชุดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันและตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกัน
- (3) ให้ใช้วิธีต้นทุนทดแทน กรณีข้อมูลใน (1) หรือ (2) ไม่เพียงพอหรือไม่สามารถเปรียบเทียบได้

ในปัจจุบันนี้สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ให้ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นอันดับแรก หากไม่สามารถใช้วิธีนี้ได้จึงให้ใช้วิธีตาม (2) หรือ (3)

เอกสารหลักฐานที่ใช้ประกอบการประเมินราคา

นอกจากเอกสารต่างๆ ที่ผู้ประกอบการต้องยื่นพร้อมกับการขอจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ผู้ประกอบการยังต้องส่งหลักฐานประกอบการพิจารณาประเมินราคาอีกดังนี้

- (1) ใบโฆษณาและราคาขาย (ถ้ามี) ทั้งในระยะแรกที่เปิดขาย และแต่ระยะที่มีการปรับราคา
- (2) สัญญาจองหรือสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งอาจยังไม่มีชื่อผู้จองหรือผู้ซื้อก็ได้
- (3) พิมพ์เขียวแบบแปลนการก่อสร้างอาคารซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นรับรองว่าได้รับอนุญาตแล้ว

การหาข้อมูลเพิ่มเติมในส่วนของผู้จำหน่ายที่

นอกจากจะจัดเก็บข้อมูลโดยตรงอาคารชุดที่จะประเมินตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น เจ้าหน้าที่ยังจะต้องหาข้อมูลเพิ่มเติมอีกดังนี้

- (1) รายละเอียดของอาคารชุดที่มีลักษณะคล้ายคลึงและตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงที่นำมาใช้เปรียบเทียบกับอาคารชุดที่ประเมินราคา เช่น จำนวนเนื้อที่ดิน ลักษณะอาคาร จำนวนชั้น จำนวนห้องชุด ขนาดเนื้อที่ห้องชุด ประเภทห้องชุด จำนวนลิฟต์ บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด ข้อมูลเหล่านี้สามารถค้นได้จากรายงานที่ทำได้ไปแล้วและเอกสารเรื่องเดิม
- (2) ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจสภาพที่ดินและอาคาร ภาคสนาม ได้แก่
 - สภาพแวดล้อมในบริเวณใกล้เคียง เช่น ทิศนียภาพ สภาพอากาศและกลิ่น ย่านการค้า ที่อยู่อาศัย ชุมชนแออัด ทิศทางลม การจราจร
 - การตกแต่งทรัพย์สินกลาง เช่น พื้นทางเดิน บันได โถงหน้าลิฟต์ ฝ้าเพดาน
 - รายละเอียดภายในห้องชุด เช่น พื้น ผนัง ฝ้าเพดาน ประตู หน้าต่าง อุปกรณ์ไฟฟ้า ระบบป้องกันไฟไหม้ ห้องน้ำและสุขภัณฑ์

รายละเอียดการกำหนดราคาประเมินห้องชุด

- (1) การกำหนดราคาประเมินห้องชุดจะกำหนดหน่วยราคาเป็นตารางเมตร คือ ตารางเมตรละ..... บาท
- (2) ความสัมพันธ์ของราคากับจำนวนชั้นของอาคารจะพิจารณาเป็น 3 แบบคือ
 - ชั้นสูงขึ้นไปราคาตกลง จะใช้กับอาคารชุดที่ไม่มีลิฟต์ ซึ่งส่วนใหญ่จะมีจำนวนชั้น 4-5 ชั้น หรือในบางกรณีที่มีจำนวนห้องชุดมากเกินกว่า 200 ห้อง แต่มีลิฟต์ตัวเดียว
 - ราคาเท่ากันทุกชั้น เป็นราคาของอาคารชุดที่มีลิฟต์ 1 ตัว มีห้องชุด 100-150 ห้อง หรือกรณีอาคารมีลิฟต์ 2 ตัว แต่อัตราเฉลี่ยต่อลิฟต์ 1 ตัว อยู่ระหว่าง 150-200 ห้อง
 - ชั้นสูงราคาสูงขึ้น เป็นอาคารชุดที่มีลิฟต์เพียงพอ เป็นลิฟต์ขนาดใหญ่ ขนาดบรรจุ 10 คนขึ้นไป อัตราส่วนลิฟต์ 1 ตัว ต่อห้องชุดต่ำกว่า 100 ห้อง
- (3) ความแตกต่างระหว่างห้องชุดพาณิชย์กรรมกับห้องชุดพักอาศัยในชั้นเดียวกันหรือชั้นใกล้เคียงกัน ห้องชุดพาณิชย์กรรมจะกำหนดให้สูงกว่าประมาณ 20%
- (4) ความแตกต่างของราคาต่อตารางเมตรระหว่างชั้น
 - อาคารชุดที่สูงไม่เกิน 5 ชั้น ไม่มีลิฟต์ จะกำหนดราคาแต่ละชั้นต่างกัน
 - อาคารชุดที่สูง 6-10 ชั้น และมีลิฟต์ จะกำหนดราคาเป็นช่วงๆ ละ 2 ชั้น ต่างกันช่วงละ 500 บาท/ตารางเมตร
 - อาคารชุดที่สูง 11-20 ชั้น กำหนดราคาเป็นช่วงๆ ละ 2 ชั้น ต่างกันช่วงละ 500 บาท/ตารางเมตร
 - อาคารชุดที่สูง 21-40 ชั้น การกำหนดราคาเป็นช่วงๆ ละ 4 ชั้น ต่างกันช่วงละ 500 บาท/ตารางเมตร
- (5) ความแตกต่างระหว่างห้องชุดพักอาศัยธรรมดา กับห้องชุดเพนท์เฮาส์ในชั้นใกล้เคียงกันราคาจะต่างกันตั้งแต่ 1,000-2,000 บาท/ตารางเมตร
- (6) การประเมินราคาห้องชุดที่มีพื้นที่ระเบียงจะกำหนดราคาของพื้นที่ระเบียงครึ่งหนึ่งของราคาส่วนที่เป็นห้องชุด
- (7) การประเมินทรัพย์สินส่วนบุคคลอย่างอื่นที่เป็นของห้องชุดแต่ละห้อง เช่น สวนหย่อมที่จอดรถ ที่จอดรถ เป็นตัน จะประเมินแยกไว้ต่างหากจากห้องชุด
- (8) ความแตกต่างของราคาในชั้นเดียวกันของห้องชุดประเภทเดียวกัน กรณีนี้อาจเกิดขึ้นได้จากปัจจัยต่างๆ ที่ไม่เท่ากัน เช่น ห้องชุดด้านทะเลกับด้านภูเขาสำหรับอาคารชุดพักตากอากาศห้องชุดด้านที่มีลมพัดผ่านกับด้านอับลม ห้องชุดด้านที่ได้แสงแดดตอนเช้ากับด้านที่ได้แสงแดดตอนบ่าย

การเปรียบเทียบราคาระหว่างอาคารชุด

การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบราคากลาง จะต้องเปรียบเทียบกันระหว่างอาคารชุดที่นำมาใช้เปรียบเทียบซึ่งเป็นอาคารชุดที่ตั้งอยู่ใกล้กันมากที่สุด และลักษณะคล้ายคลึงกันมากที่สุด ปัจจัยสำคัญที่ทำให้อาคารชุด 2 อาคารแตกต่างกัน พอสรุปได้ดังนี้

(1) ราคาที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารชุด ซึ่งราคาดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับสภาพและทะเลที่ตั้งของที่ดิน และจำนวนเนื้อที่ดินที่ตั้งอาคารชุด การเปรียบเทียบราคาที่ดินเป็นเรื่องที่เข้าใจยาก เพราะบางครั้งอาคารชุด 2 อาคาร มีสภาพและทำเลที่ตั้งคล้ายกันมาก เนื้อที่ดินก็เท่ากัน แต่ไม่สามารถเปรียบเทียบกันได้เพราะจำนวนห้องชุดและพื้นที่ขายในตัวอาคารชุดไม่เท่ากัน วิธีการเปรียบเทียบที่ถูกต้องและเหมาะสมคือการหารราคาที่ดินต่อพื้นที่ขายห้องชุด 1 ตารางเมตร แล้วนำมาเทียบกับราคาที่ดินของอาคารชุดที่จะประเมิน ได้อัตราส่วนต่างกันอย่างไรก็กำหนดราคาห้องชุดตามนั้น

(2) พื้นที่ทรัพย์สินกลางในอาคารชุด นับว่าเป็นปัจจัยสำคัญอีกประการหนึ่ง เพราะอาคารชุดใดที่มีพื้นที่อันเป็นทรัพย์สินกลางมาก ย่อมหมายถึงบริการที่มีมากกว่าอาคารชุดที่มีพื้นที่ทรัพย์สินกลางน้อย การเปรียบเทียบจึงควรใช้อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ใช้สอยที่เป็นทรัพย์สินกลางของอาคารชุดนั้น แล้วนำมาวิเคราะห์กำหนดราคาประเมินห้องชุดของอาคารชุดที่ต้องประเมิน

(3) จำนวนห้องชุดในอาคารชุด อาคารชุดใดที่มีห้องชุดจำนวนมากย่อมมีปัญหาในการบริหารของนิติบุคคลอาคารชุดมากกว่าอาคารชุดที่มีจำนวนชุดน้อยกว่า นอกจากความยุ่งยากในการบริหารแล้วยังมีผลกระทบในเรื่องความสงบ ความเป็นส่วนตัว ดังนั้นอาคารชุดที่มีจำนวนห้องชุดมากราคาประเมินน่าจะต่ำกว่าอาคารชุดที่มีจำนวนห้องชุดน้อยกว่า

(4) จำนวนลิฟต์ในอาคารชุด อาคารชุดที่มีความสูงเกิน 5 ชั้น ลิฟต์จะเป็นอุปกรณ์สำคัญที่มีผลต่อราคาขายห้องชุด การพิจารณาเปรียบเทียบจะต้องพิจารณาทั้งจำนวนและขนาดควบคู่กันไปสำหรับอาคารชุดที่ใช้เป็นสำนักงานและเป็นอาคารที่มีความสูงมากๆ อาจต้องพิจารณาความเร็วของลิฟต์ด้วย การเปรียบเทียบง่าย ๆ จะใช้อัตราส่วนจำนวนห้องชุดต่อลิฟต์ 1 เครื่อง

(5) ระบบการคมนาคม การเข้าถึงอาคารชุดก็เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญไม่น้อย อาคารชุดใดที่มีรถประจำทางผ่านหน้าอาคารชุด หรือระยะทางเดินเท้าน้อยกว่า ราคาประเมินควรสูงกว่าอาคารชุดที่รถประจำทางไม่ผ่าน ความกว้างของซอยที่เข้าสู่อาคารชุดก็มีความสำคัญ ต้องดูว่ารถยนต์สามารถวิ่งสวนทางกันได้สะดวกหรือไม่ โดยเฉพาะอาคารชุดที่สร้างก่อนมีกฎหมายควบคุมอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ ซึ่งไม่ได้บังคับเกี่ยวกับขนาดความกว้างของซอย

(6) ทำเลที่ตั้งอาคารชุด การพิจารณาเรื่องทำเลที่ตั้งของอาคารชุดจะต้องพิจารณาประกอบกับประเภทของอาคารชุดด้วย อาคารชุดพักอาศัยจะต้องอยู่ใกล้สถานที่ทำงานเป็นหลัก เช่น ใกล้สถานที่ราชการ ศูนย์กลางธุรกิจการค้า โรงงานอุตสาหกรรม มหาวิทยาลัย อาคารชุดสำนักงานจะเกาะกลุ่มกันในย่านธุรกิจการค้า ย่านสาทรและรัชดาภิเษก อาคารชุดพักตากอากาศชายทะเลจะต้องมีหาดทรายสวยงามและเป็นส่วนตัว เช่น อาคารชุดที่ชายหาดหัวหินราคาจะสูงกว่าชายหาดชะอวก หาดเจ้าสำราญ อาคารชุดชายทะเลพัทยา ราคาจะสูงกว่าชายทะเลศรีราชา เป็นต้น

วิธีการประเมินราคาอาคารชุด

● การประเมินราคาวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

เป็นวิธีที่ใช้มากที่สุดสำหรับอาคารชุดที่ประเมินราคาครั้งแรก ซึ่งจะดำเนินการในช่วงที่เจ้าของโครงการยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด ข้อมูลที่สำคัญคือใบราคาขายโครงการทั้งหมด ซึ่งอาจจะมีการปรับราคาเป็นระยะๆ จากการศึกษาแผนการตลาดของแต่ละโครงการ พบว่าราคาขายจะแบ่งออกเป็น 3 ระยะ คือ ขายก่อนก่อสร้าง 20% ราคาขายระหว่างก่อสร้าง 50% และขายเมื่อสร้างอาคารเสร็จอีก 30% ถ้าหากสามารถหาราคาขายได้ครบทั้ง 3 ระยะ ก็จะช่วยให้การประเมินราคาใกล้เคียงความเป็นจริงมากขึ้น ข้อมูลที่สำคัญมีประการหนึ่งคือ การคัดเลือกอาคารชุดที่จะนำมาเปรียบเทียบโดยคัดเลือกอาคารชุดที่ตั้งอยู่ใกล้กันมากที่สุด ลักษณะอาคารชุดคล้ายคลึงกันมากที่สุด โดยปกติจะเลือกจากอาคารชุดที่ได้ประเมินราคาไว้แล้วในระยะเวลาไม่ห่างกันมากนัก ส่วนตัวแปรที่ใช้เปรียบเทียบได้กล่าวไว้แล้ว

• การประเมินราคาวิธีรายได้

เป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับประเมินราคาหลังจากครั้งแรกหรือในกรณีที่ไม่มีข้อมูลซื้อขายของอาคารชุดอื่นให้เปรียบเทียบ การประเมินโดยวิธีนี้ผู้ประเมินจะต้องวิเคราะห์หาอัตราผลตอบแทนจากค่าเช่าในตลาด โดยวิเคราะห์เปรียบเทียบกับอาคารชุดที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงและมีลักษณะคล้ายคลึงกันแล้วสรุปอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม เช่น อาคารชุดพักอาศัยย่านสุขุมวิทมีอัตราผลตอบแทนร้อยละ 10 ต่อปีของราคาห้องชุด ถ้าห้องชุดห้องหนึ่งให้เช่าเดือนละ 22,000 บาท (ไม่รวมเฟอร์นิเจอร์) และถ้าผู้ให้เช่าเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลางเองเดือนละ 2,000 บาท สามารถประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ดังนี้

$$\begin{aligned}
 \text{มูลค่าห้องชุด} &= \frac{\text{รายได้สุทธิต่อปี}}{\text{อัตราผลตอบแทน}} \\
 &= \frac{20,000 \times 12}{0.10} \\
 &= 2,400,000 \text{ บาท}
 \end{aligned}$$

• การประเมินราคาวิธีต้นทุนทดแทน

วิธีนี้มักใช้ประกอบกับวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด กรณีข้อมูลขายไม่เพียงพอ หรือมีแต่ไม่อาจเชื่อถือได้ และอาคารชุดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันไม่มี หรือใช้ในกรณีเป็นอาคารชุดแห่งแรกในพื้นที่นั้น ข้อมูลสำคัญที่ผู้ประเมินจะต้องทราบก่อนการประเมินราคาคือ

- (1) ค่าก่อสร้างทั้งหมดของอาคารชุดนั้น ซึ่งอาจสอบถามจากเจ้าของโครงการหรือเอกสารการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการจากบริษัทที่ปรึกษา หรืออาจใช้ข้อมูลค่าก่อสร้างต่อตารางเมตรของอาคารที่คล้ายคลึงกัน
- (2) พื้นที่อาคารซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดรวมทั้งพื้นที่สำหรับจอดรถภายในอาคารด้วย ปกติสามารถดูได้จากใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร
- (3) ราคาตลาดของที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ซึ่งได้จากการเปรียบเทียบกับราคาที่ดินที่ตั้งอยู่ใกล้เคียงกัน และมีลักษณะคล้ายกัน

- (4) ค่าออกแบบ ค่าควบคุมงานก่อสร้าง ภาษีการค้า ภาษีเงินได้ ค่าธรรมเนียมการโอน และค่าดำเนินการต่างๆ ซึ่งอาจต้องประเมินการอย่างละเอียด หรืออย่างหยาบ (ประมาณ 20% ของต้นทุนที่ดินรวมค่าก่อสร้าง)
- (5) ดอกเบี้ยเงินกู้ ซึ่งอ่านคิดจากเงินกู้ 50% ของต้นทุนที่ดินและค่าก่อสร้าง
- (6) กำไรของผู้ประกอบการ ประมาณการขั้นต่ำ 30% ของเงินลงทุน



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายสุปนนท์ เอกอินทร์ เกิดวันที่ 26 มีนาคม 2516 ที่อำเภอเมืองสุราษฎร์ธานี จังหวัดสุราษฎร์ธานี สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีวิทยาศาสตร์บัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์เกษตร ภาควิชาเศรษฐศาสตร์เกษตรและทรัพยากร คณะทรัพยากรธรรมชาติ มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ ในปีการศึกษา 2538 เริ่มทำงานที่แรกที่บริษัทกรุงเทพประเมินราคา จำกัด พ.ศ.2539 ในตำแหน่งเจ้าหน้าที่ประเมินราคา ระหว่างทำงานได้เรียนในระดับประกาศนียบัตรทางการประเมินราคาทรัพย์สิน คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ จนจบการศึกษาในปีการศึกษา 2540

ต่อมาได้เข้าศึกษาต่อในหลักสูตรเคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อ พ.ศ.2542 จนจบการศึกษาในปีการศึกษา 2544 ปัจจุบันทำหน้าที่ผู้ช่วยวิจัย ที่ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และเป็นกรรมการบริษัทที.เอ. แมเนจเม้นท์ คอโปเรชั่น(1999) จำกัด

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย